

## 通化东宝药业股份有限公司

# 关于房地产业务是否存在炒地、闲置土地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告

通化东宝药业股份有限公司（以下简称“通化东宝”或“公司”）根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，以下简称“《房地产管理法》”）、《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，以下简称“《3 号文》”）、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号，以下简称“《4 号文》”）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号，以下简称“《10 号文》”）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号，以下简称“《17 号文》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发[2006]114 号）、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）、《中华人民共和国价格法》（主席令第 92 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）及《吉林省<商品房销售明码标价规定>实施细则》等法律、法规和规范性文件中土地使用及商品房开发相关规定的情况进行了专项核查，对公司、子公司及合并报表范围内特殊目的实体通化东宝金弘基房地产开发有限公司通化县第一分公司（下称“金弘基一分公司”）是否存在炒地、闲置土地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题进行了专项自查。自查情况如下：

### 一、自查的范围

公司自 2013 年末起以委托经营的方式通过其控制的特殊目的实体金弘基一分公司开发“丽景花园”项目，除此之外，公司及其他子公司未从事房地产开发经营业务。

### 二、涉及房地产开发的土地使用权情况

截至本报告出具日，“丽景花园”项目涉及的土地使用权如下表所示：

| 序号 | 宗地编号 | 地类 | 使用权类 | 土地面积 | 坐落 | 终止日期 |
|----|------|----|------|------|----|------|
|----|------|----|------|------|----|------|

|   |                         |                     | 型  | (m <sup>2</sup> ) |                |          |
|---|-------------------------|---------------------|----|-------------------|----------------|----------|
| 1 | 220521100220<br>GB00011 | 城镇住宅<br>用地、商业<br>用地 | 出让 | 49,437.00         | 通化县快大茂<br>镇黎明村 | 2084-1-1 |
| 2 | 220521100220<br>GB00012 | 城镇住宅<br>用地、商业<br>用地 | 出让 | 49,450.00         | 通化县快大茂<br>镇黎明村 | 2084-1-1 |
| 3 | 220521100220<br>GB00013 | 城镇住宅<br>用地、商业<br>用地 | 出让 | 24,631.00         | 通化县快大茂<br>镇黎明村 | 2084-1-1 |

上述土地均为城镇住宅用地、商业用地。

### 三、2012 年至本报告出具之日，公司房地产项目具体开发情况及资格文件

2012 年至 2015 年，公司仅通过金弘基一分公司开发丽景花园项目。该项目简要情况如下：

#### （一）在建项目-丽景花园项目

该项目位于通化县快大茂镇黎明村，占地面积平方米，项目规划建筑面积为 316,000 平方米。该项目按照法律法规取得的资格文件如下：

| 资格文件      | 证件编号                                                                   |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用证     | 通县国用（2015）第 052116238 号、通县国用（2015）第 052116236、号通县国用（2015）第 052116237 号 |
| 建设用地规划许可证 | 2200002010 No.0013922/ No.0013924/ No.0013921                          |
| 建设工程规划许可证 | 2200002010 No.0007646/ No.0007651/ No.0007680                          |
| 建筑工程施工许可证 | 220521201405150101                                                     |
| 商品房预售许可证  | 尚未取得                                                                   |

#### （二）土地储备情况

公司主要通过金弘基一分公司从事开发位于通化县快大茂镇黎明村的丽景花园项目，在开发完成丽景花园项目后将不再开发其他项目。目前公司无土地储备，也无增加土地储备的计划。

### 四、自查情况及结论

#### （一）关于是否存在闲置用地的自查情况

##### 1、自查情况

经公司自查：

（1）截至本报告出具日，公司上述房地产开发项目不存在超过有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。

（2）截至本报告出具日，公司上述已经动工开发建设、尚未竣工的在建项目不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形。

（3）金弘基一分公司报告期内未曾就其房地产开发项目收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

## 2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，报告期内上述房地产开发项目不存在闲置用地的情形。

### （二）关于是否存在炒地行为的自查情况

#### 1、自查情况

经公司自查：

（1）金弘基一分公司报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出的行为。

（2）金弘基一分公司报告期内未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

#### 2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，上述房地产项目对应土地均作自行开发使用，未全部或部分转让予其他主体，不存在炒地行为。

### （三）关于是否存在捂盘惜售行为的自查情况

#### 1、自查情况

经公司自查：

(1) 截至本报告书出具日，上述房产尚未取得《预售许可证》，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

(3) 报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚；截至本报告出具日，金弘基一分公司未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》，不存在因捂盘惜售行为正在被（立案）调查的情况。

## 2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，公司报告期内列入自查范围的商品住房开发项目不存在捂盘惜售行为。

### （四）关于是否存在哄抬房价行为的自查情况

#### 1、自查情况

经公司自查：

(1) 截至本报告书出具日，上述房产尚未取得《预售许可证》，尚未开始销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

(3) 报告期内未曾因商品住房项目涉及哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚；截至本报告出具日，金弘基一分公司未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》，不存在因哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

## 2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，公司报告期内列入自查范围的商品住房开发项目不存在哄抬房价行为。

### （五）主管部门为金弘基一分公司出具了经营合规证明

2015 年 11 月 11 日，通化县住房与城乡建设规划局出具《证明》：通化东宝

金弘基房地产开发有限公司通化县第一分公司自成立以来能遵守国家有关建设工程施工、商品房（预）销售管理和国家有关建设用地规划、建设工程规划等城乡规划管理、的法律、法规，没有因违反有关建设工程施工、商品房（预）销售管理和建设用地规划、建设工程规划等城乡规划管理相关法律、法规而受到过处罚的记录。

2015 年 11 月 11 日，通化县国土资源局出具《证明》：通化东宝金弘基房地产开发有限公司通化县第一分公司自成立以来能遵守国家有关土地管理的法律、法规，其房地产开发项目中相关土地的取得及使用符合国家规划要求及规定的土地用途，没有因违反有关土地管理法律、法规而受到处罚的记录。

经自查，公司认为，报告期内，公司房地产业务符合国务院《3 号文》、《4 号文》、《10 号文》、《17 号文》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；金弘基一分公司报告期内未受到国土资源部门作出的行政处罚，不存在正在被国土资源部门立案调查的情况。

#### **五、公司的董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人对于公司房地产业务合规开展的相关承诺**

通化东宝的全部董事、监事、高级管理人员，控股股东东宝实业集团有限公司及实际控制人李一奎和王殿铎已作出书面承诺：《通化东宝药业股份有限公司关于公司是否存在炒地、闲置土地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》已如实披露了通化东宝在报告期内房地产开发项目的自查情况，通化东宝如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

通化东宝药业股份有限公司

董事会

二〇一六年一月十一日